



PRE-BOCAGE INTERCOM

Les Monts d'Aunay
31 Rue de Vire,
14 260 AUNAY SUR ODON

VILLE DE VAL D'ARRY (14)

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALE

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PARTIE SUD)

Date	Modification	Indice	
Juillet 2020	Edition originale	A	PA10.1
Aout 2020	Modifications (Clôtures de type soudées)	B	



SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT	3
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	4
Article 1 : Destinations des constructions	4
Article 2 : Interdictions et limitations de certains usages et affectation du sol, constructions, activités et destinations	4
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	5
Article 4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	5
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	6
Article 6 : Stationnement	7
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	8
Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	8
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics	8
Article 9 : Servitudes	10

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement d'Activités Intercommunale de la communauté de communes « Pré-Bocage Intercom », sur la commune de VAL D'ARRY.

Ce règlement écrit (pièce PA10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celle du secteur UX du PLUi en vigueur sur la commune, à la date de création du lotissement.

Le présent règlement est plus directif que le PLUi sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les mêmes chapitres du PLUi.

Ce lotissement d'activités a une vocation d'accueil d'activités telles que : industrie, artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés).

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le programme du présent lotissement prévoit un lotissement d'activités « à la carte » de 2 lots à bâtir maximum, et d'un lot non-bâti dédié au maintien et à l'entretien de l'alignement d'arbres existant à l'Est.

Le principe du lotissement « à la carte » est de laisser les acquéreurs choisir la taille de leur lot au fur et à mesure de leur arrivée dans le site.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux (pièce PA8.3) et les plans de voirie, réseaux divers et assainissement (pièces PA8.1 et PA8.2) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En complément aux règles du PLUi en vigueur, sont autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

ARTICLE 2 : INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES ET DESTINATIONS

2.1 - Interdictions

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

2.2 - Limitations

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Volumétrie

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le règlement graphique (pièce PA n° 10.2) précise un recul de constructibilité des constructions par rapport aux emprises publiques.

3.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le règlement graphique (pièce PA n° 10.2) précise un recul de constructibilité des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 4 : QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.1 Principes généraux ou esthétique générale

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

4.2 Prescriptions architecturales

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

4.3 Clôtures

Les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon décrite dans le sous-article 5-2 ci-dessous.

4.4 Locaux et équipements techniques

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

4.5 Stockages extérieurs

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

4.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Principes généraux ou esthétique générale

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

5.2 Clôture végétale et haie bocagère

Les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public :

Rappel : sur les limites de domaine public des parcelles qui ne sont pas déjà plantées, l'aménageur a prévu de planter en façade de lots (sur le domaine public) une haie dont il assurera l'entretien (côté domaine public).

Cette haie pourra être doublée par l'acquéreur d'un grillage soudé ou treillis soudé de couleur foncée (hauteur max. 2.00 m) implanté sur la limite.

Les soubassements de clôture grillagée sont tolérés sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximum de 20cm.

- En limite séparative de lots : Grillage soudé ou treillis soudé de couleur foncée (hauteur max. 2.00 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m de celui-ci.

La haie sera soigneusement entretenue.

Les soubassements de clôture grillagée sont tolérés sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximum de 20cm.

Les haies champêtres de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi lesquelles :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.

Ils peuvent être complétés par des arbustes décoratifs à fleurs ou feuillage d'intérêt tels que Cornus mas, Philadelphus, Viburnum tinus, Amelanchier canadensis, Ligustrum vulgare.

Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.

Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

La plantation de haies mono spécifique est interdite.

5.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du C.U

Néant

5.4 Les Espaces Boisés Classés

Néant

5.5 Entretien et conservation des haies

L'acquéreur aura à sa charge la préservation, l'entretien et la taille:

- des haies plantées par lui-même en limite de parcelle selon les modalités du sous-article 5.2 ci-dessus.
- des haies existantes sur sa parcelle quand celles-ci sont en pleine propriété ou mitoyennes.
- côté intérieur uniquement, des haies plantées en domaine public sur la limite extérieure de sa parcelle

ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

6.1 Le stationnement des véhicules (autre que le vélo)

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, devra être obligatoirement assuré dans l'emprise privée. Cela inclut également le stationnement temporaire de véhicules en attente, en chargement ou déchargement.

6.2 Le stationnement des vélos

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément aux règles du PLUi en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

7.1 Entrées charretières

L'acquéreur aura à sa charge l'aménagement d'une entrée charretière sur sa parcelle et d'une « pré-entrée » charretière dans son prolongement sur l'accotement public, englobant le trottoir jusqu'à la bordure marquant la limite de la chaussée.

L'emprise de l'entrée et la « pré-entrée » charretière sera définie en fonction des girations entrantes et sortantes des camions et du trafic inhérent à l'activité de la parcelle concernée. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Le niveau d'arase de l'entrée béton entre le domaine public et le domaine privé sera identique au niveau altimétrique du trottoir existant avant l'intervention, permettant d'assurer une continuité du profil en long du trottoir.

L'entrée et la « pré-entrée » charretière devra être réalisée en béton dito existant sur le site, sur une structure de chaussée dimensionnée aux contraintes de trafic attendu et d'agressivité de celui-ci.

7.2 –Les voies privées : elles doivent assurer la circulation, la giration et les manœuvres de retournement de tous les véhicules qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds ou de véhicules des services de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants
Les modalités de raccordement sont précisées dans les plans de voirie, réseaux divers et assainissement (pièces PA 8.1 et PA 8.2) et le programme des travaux (pièce PA 8.3).

En complément aux règles du PLUi en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

8.1 Alimentation en eau potable

Se conformer au PLUi en vigueur.

8.2 Assainissement

- **Eaux usées**

En complément aux règles du PLUi, l'assainissement non-collectif est la règle sur le projet : chaque lot devra être équipé d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire pour traiter les eaux usées des constructions.

La méthodologie et le dispositif choisi devront être conformes au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) local.

Nota : les Permis de Construire seront soumis à l'avis du SPANC local.

- **Eaux pluviales des parcelles privées**

En complément aux règles du PLUi, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales (EP) entièrement sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction

La période de retour de référence est une pluie décennale. Une surverse est autorisée au domaine public pour des épisodes supérieurs à l'épisode de référence. Les ouvrages pourront également présenter un débit de fuite au domaine public avec un débit maximum de 3/l/s/ha de projet.

Pour respecter globalement ces contraintes, l'acquéreur est invité à recourir aux techniques alternatives d'évacuation des eaux pluviales, à savoir :

- noue de collecte en rives des chaussées,
- espaces verts légèrement creux permettant d'obtenir les capacités de stockage et se substituant à tout bassin concentré et profond,
- tranchée drainante pour les eaux pluviales de toitures,
- chaussées réservoirs.
- pour tout système d'infiltration, l'acquéreur devra faire effectuer une étude de sol par un bureau spécialisé afin de déterminer la perméabilité des sols de sa parcelle et dimensionner ainsi le dispositif de régulation.
- Talutage au point bas de la parcelle.

Le permis de construire indiquera précisément les "ouvrages" de gestion des eaux pluviales prévus.

Tout ruissellement d'eau pluviales sans mise en place de système de gestion des eaux vers les parcelles voisines privées comme publiques est interdit.

Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique.

8.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Se conformer au PLUi en vigueur.

8.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Se conformer au PLUi en vigueur.

ARTICLE 9 : SERVITUDES

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Les prescriptions du sous-article 5.5 devront donc être respectées scrupuleusement.

Servitude d'Utilité Publique (SUP) de transport de matières dangereuses

Une canalisation de gaz naturel traverse le terrain voisin de la partie sud : Celle-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique **I3** répertoriée dans le PLUi.

Cette SUP a fait l'objet d'un Arrêté préfectoral daté du 28 septembre 2016. Celui-ci, repris dans la pièce 5.1.2 du PLUi, définit une zone tampon de constructibilité réglementée le long de la canalisation de gaz naturel, sous la forme de 3 servitudes : SUP1, SUP2 et SUP3.

Le fuseau de ces servitudes est reporté dans le Règlement graphique (PA10.2).